

Quarta-Feira, 24 de Dezembro de 2025

## **Novembro começa com novas regras para uso do PIX e financiamento de imóveis**

**VEJA O QUE MUDA**

**g1**

O mês de novembro começou com anúncios importantes no sistema financeiro nacional, com novas regras para transações via PIX e para financiamentos de imóveis realizados pela Caixa Econômica Federal.

**Entenda nesta reportagem o que muda em cada um dos casos.**

### **Novas regras para transações via PIX**

Do lado do sistema de pagamentos instantâneos do Banco Central do Brasil (BC), as mudanças limitam os valores a serem transferidos por celulares e computadores novos ou não cadastrados.

**Ou seja, se o aparelho nunca realizou uma transação via PIX, as transferências serão limitadas a:**

- \* R\$ 200 por transação;
- \* R\$ 1.000 na soma de todas as transações no dia.

Os limites valem até que o usuário confirme junto ao banco que aquele novo aparelho pode ser liberado para transações maiores. Aqueles que já usam o PIX em um celular ou computador atualmente não será impactado, a menos que troque de aparelho ou queira usar outra chave.

### **Como cadastrar o novo dispositivo?**

Segundo o chefe do departamento de competição e de estrutura do mercado financeiro (Decem) do Banco Central, Ricardo Mourão, o usuário que quiser registrar um novo dispositivo precisará procurar a opção para fazer o gerenciamento de dispositivos no aplicativo de sua instituição financeira. Em seguida, basta solicitar o cadastramento.

"Cada instituição possui seu próprio procedimento de cadastro, então basta seguir as instruções fornecidas durante o procedimento. Após finalizado o cadastro, as transações naquele dispositivo poderão ser realizadas considerando o limite originalmente estabelecido para o cliente", disse Mourão em nota.

O chefe do Decem ainda reforçou que, para garantir a segurança no cadastro, será exigida autenticação em dois fatores. O objetivo, segundo Mourão, é evitar tentativas de cadastramento por um fraudador, caso ele tenha acesso indevido à senha do usuário.

O BC ainda destaca que o objetivo da nova regra é diminuir os golpes em que o criminoso consegue obter informações de senhas dos cidadãos.

## Novas regras de financiamento de imóveis pela Caixa

Já do lado dos bancos, as mudanças foram anunciadas pela Caixa Econômica Federal e acontecem exclusivamente nos financiamentos de imóveis com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

### O que mudou?

A partir de novembro, nos empréstimos feitos com recursos do SBPE, o banco passará a financiar a compra ou a construção individual de imóveis que tenham valor de avaliação ou de compra e venda **limitado a R\$ 1,5 milhão**.

### E como era?

No modelo válido até o fim de outubro, o banco não impunha nenhum limite para os financiamentos feitos com recursos do SBPE. Além disso, o cliente também podia ter outros financiamentos imobiliários ativos na Caixa na mesma modalidade.

Os financiamentos com recursos do FGTS, por sua vez, sempre foram restritos a apenas um contrato de crédito ativo.

### Redução das cotas de financiamento

Além disso, outra mudança anunciada pela Caixa foi uma redução nas cotas de financiamento oferecidas.

A partir de novembro, o banco só financiará até 70% do valor do imóvel pelo Sistema de Amortização Constante (SAC) e até 50% do montante pelo sistema Price. No modelo anterior, as cotas de financiamento eram de até 80% e 70%, respectivamente.

Pelo sistema SAC, o valor total das prestações pagas vai diminuindo ao longo do tempo, por conta da parcela decrescente de juros. Já no sistema Price, o valor total é constante durante o prazo contratado.

Na prática, isso significa que **os compradores precisarão dar um valor maior de entrada no imóvel**.

**Veja os exemplos abaixo.**

#### Modelo SAC

\* **Modelo antigo:** se um imóvel valia **R\$ 800 mil**, a Caixa financiava até **R\$ 640 mil (80%)**. Nesse caso, o mutuário pagava 20% do valor do imóvel como entrada, ou seja, **R\$ 160 mil**.

\* **Novo modelo:** agora, o mesmo imóvel de **R\$ 800 mil** terá até **R\$ 560 mil (70%)** financiados pela Caixa. Os outros 30%, por sua vez, ficam **a cargo do tomador (R\$ 240 mil)**.

#### Modelo Price

\* **Modelo antigo:** se um imóvel valia **R\$ 800 mil**, a Caixa financiava até **R\$ 560 mil (70%)**. Nesse caso, o mutuário pagava 30% do valor do imóvel como entrada, ou seja, **R\$ 240 mil**.

\* **Novo modelo:** agora, o mesmo imóvel de **R\$ 800 mil** terá até **R\$ 400 mil (50%)** financiados pela Caixa. Os outros 50%, por sua vez, ficam **a cargo do tomador (R\$ 400 mil)**.

Segundo a Caixa, a alteração nas cotas de financiamento e a limitação no valor do imóvel a R\$ 1,5 milhão não se aplicam às unidades habitacionais vinculadas a empreendimentos financiados pelo banco. Nesse caso, mantiveram-se as condições vigentes.

O banco ainda informou que **as novas medidas não têm prazo de validade**, ou seja, podem ser permanentes.

As mudanças também **não valem para quem já tem um financiamento ativo**.

As mudanças anunciadas pela Caixa acontecem em meio à crescente demanda por imóveis no mercado brasileiro e pelo maior volume de saques da caderneta de poupança — origem dos recursos utilizados para os empréstimos via SBPE.

Em nota, a Caixa informou que a carteira de crédito habitacional do banco deve superar o orçamento aprovado para o ano de 2024. **Atualmente, a instituição é responsável por quase 70% do mercado.**

"A Caixa estuda constantemente medidas que visam ampliar o atendimento da demanda excedente de financiamentos habitacionais, inclusive participando de discussões junto ao mercado e ao governo, com o objetivo de buscar novas soluções que permitam expansão do crédito imobiliário no país, não somente pela Caixa, mas também pelos demais agentes do mercado", afirmou o banco em nota oficial.